



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 13.11.2024

Fachbereich	Finanzen und Steuern
Fachdienst	Steuern und Abgaben

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Haupt- und Finanzausschuss	26.11.2024	zur Kenntnis
Stadtrat	03.12.2024	zur Kenntnis

Sachstand zur Grundsteuerreform und Errichtung der Hebesatzsatzung für das Haushaltsjahr 2025

Beschlussvorschlag:

Keiner

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

s. Sachdarstellung.

Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input type="checkbox"/> ja, positiv	<input type="checkbox"/> ja, negativ	<input checked="" type="checkbox"/> keine
-----------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	---

Sachdarstellung:

In der Drucksache DS 17/792 vom 06.06.2024 und der Drucksache DS 17/792 1. Ergänzung hat die Verwaltung den Sachstand der Umsetzung der Grundsteuerreform, Auswirkungen auf verschiedene Gruppen von Steuerzahlern, die gegebenen Handlungsalternativen und ein mögliches weiteres Vorgehen detailliert herausgearbeitet sowie die bis dato verfügbaren und öffentlich zugänglichen Informationen seitens des Landes / des Finanzministeriums sowie der kommunalen Spitzenverbände bereitgestellt.

Im Ergebnis, so auch der Beschluss zur Drucksache 17/792 1. Ergänzung, erhielt die Verwaltung den Auftrag, eine Hebesatzsatzung für 2025 unter Anwendung der optionalen Differenzierung der Hebesätze für Wohn- und Nichtwohnimmobilien gem. § 1 Abs. 1 Satz 1 NWGrStHsG, auszuarbeiten. Hierzu wird auf die Drucksache 17/844 verwiesen.

Parallel dazu hat die Verwaltung die weiteren Entwicklungen, insbesondere hinsichtlich der rechtlichen Beurteilung, und ebenso die Situation in umliegenden Kommunen beobachtet.

So wurde unmittelbar vor der Sitzung des Stadtrates vom 08.10.2024 ein weiteres Gutachten im Auftrag des Städtetages NRW (s. auch <https://www.staedtetag-nrw.de/index.php?eID=dump-File&t=f&f=13860&token=8a8eb1173839233e25ae71bc38be123e2515980f>), veröffentlicht, welches erneut die Rechtskonformität der angestrebten Möglichkeit differenzierter Hebesätze bei der Grundsteuer B in Zweifel zieht.

Auch wenn eine den Kommunen über den Städte- und Gemeindebund NRW zur Kenntnis gegebene Stellungnahme des Finanzministeriums NRW vom 22.10.2024 wiederum dieses Gutachten als unrichtig angreift, bleibt festzuhalten, dass eine abschließende Sicherheit hinsichtlich der Anwendung dieses Gesetzes erst nach grundsätzlicher gerichtlicher Beurteilung gegeben sein wird. Eine solche Beurteilung ist zudem nach Einschätzung der Verwaltung frühestens im Jahr 2026 zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund wurden im Arbeitskreis Haushaltssteuerung und –konsolidierung am 29.10.2024 die Handlungsalternativen nochmals durch die Verwaltung vorgestellt und im Gremium intensiv diskutiert:

- Beibehaltung bisherige, einheitliche Hebesätze → A: 300 v.H / B: 690 v.H.
 - ✓ Rechtlich unbedenklich
 - ✓ Vergleichsweise geringes Konfliktpotential auf Kommunalebene, da Auswirkungen auf die individuelle Steuerlast ausschließlich auf die Grundsteuerwertermittlung der Finanzbehörde zurückgehen
 - Minderertrag von rd. 1,2 – 1,5 Mio. EUR p.a.
 - Löst ggf. Haushaltssperre im Haushalt 2025 aus
 - Beschleunigter Verbrauch der Ausgleichsrücklagen und mittelfristig hohe Wahrscheinlichkeit des Rückfalls in die Haushaltssicherung

- Neue einheitliche Hebesätze (mit Anhebung) → A: 466 v.H. / B: 815 v.H.
 - ✓ Rechtlich unbedenklich
 - ✓ Verbessert lokale Rahmenbedingungen f. Unternehmen
 - ✓ Aufkommensneutral
 - Erhebliche Mehrbelastung priv. Eigentümer und damit verbunden hohes Konfliktpotenzial
 - Verstärkt wertmäßig die Effekte aus der Neuermittlung der Grundsteuerwerte
 - Sehr deutliche Umverteilung der Grundsteuerlasten von Nichtwohn- zu Wohnimmobilien

- Anwendung diff. Hebesätze → A: 466 v.H. / B: 688 v.H.; 1.274 v.H.
 - ✓ Aufkommensneutral
 - ✓ Be- und Entlastungsspitzen werden insgesamt geglättet
 - Mögliches Konfliktpotential, da Unternehmen mögliche Steuereinsparungen in Teilen vorenthalten werden; Mehrbelastungen priv. Eigentum (EFH) werden verringert, bleiben aber grundsätzlich partiell bestehen
 - Rechtlich unklar, Klage- und Ausfallrisiko liegt bei der Kommune

Es bleibt unverändert festzuhalten, dass es keine allseitig zufriedenstellende Lösung geben kann, da nicht alle, individuell teilweise sehr unterschiedlichen Einflussfaktoren durch ein allgemein anzuwendendes Instrument wie den Hebesatz ausgeglichen werden können. Zudem war und ist die Absicht hinter der Grundsteuerreform, über Jahrzehnte entstandene Bewertungsschiefstände durch Neuveranlagungen zu korrigieren.

Gemeinsames Ziel von Rat und Verwaltung ist es nun, die Auswirkungen der Neuveranlagungen im Rahmen der begrenzten Gestaltungsmöglichkeiten so verträglich wie möglich zu gestalten, ohne dabei finanziell nicht zu verantwortende Risiken für den städtischen Haushalt einzugehen.

Dabei empfiehlt sich nach Abwägung aller erkennbaren Vor- und Nachteile für die Stadt Voerde die Anwendung der differenzierten Hebesätze zunächst als bester Kompromiss, auch wenn das Risiko, dass die Hebesatzsatzung beklagt und im ungünstigsten Falle nichtig werden kann, durchaus schwer wiegt. In dieser Konstellation wären alle bis dahin nicht bestandskräftigen Bescheide aufzuheben und nach neuerlichem Satzungsbeschluss neu festzusetzen, was aus heutiger Sicht nur schwer abschätzbare Auswirkungen auf die Liquidität, aber auch die Ertragslage haben kann.

Diese nicht auszuschließenden negativen Effekte sind allerdings mutmaßlich als deutlich weniger gravierend oder nachhaltig einzuschätzen, als die ebenfalls betrachtete Möglichkeit, weiterhin unveränderte Hebesätze festzulegen. In diesem Fall entstünde dem städtischen Haushalt ein jährlicher Schaden durch Mindererträge von 1,2 – 1,5 Mio. EUR. Angesichts der angespannten Haushaltslage und der haushaltsrechtlichen Konsequenzen, die erhebliche Einschränkungen im Tagesgeschäft und für die Leistungsfähigkeit der Kommune und für das Gemeinwohl mit sich bringen würden, ist dieses Modell offensichtlich nicht als geeignet anzusehen.

Die Verwendung eines einheitlichen, jedoch zur Erzielung der Aufkommensneutralität deutlich erhöhten Hebesatzes führt hingegen zu einer ganz erheblichen (und für viele Steuerpflichtige kaum nachvollziehbaren) zusätzlichen Umverteilung der Steuerlasten hin zu den Wohnimmobilien und verstärkt dadurch den dort ohnehin schon insgesamt meist ungünstigen Effekt aus der Neuberechnung der Messbeträge.

Folglich, so das Ergebnis des bisherigen Beratungsprozesses, stellt das Modell der differenzierten Hebesätze trotz der beschriebenen Nachteile den augenscheinlich besten Weg für Voerde dar, denn es hat einen vergleichsweise starken korrigierenden Effekt gegenüber dem einfachen Hebesatz, der sich letztlich auch an der verhältnismäßig großen Spreizung der Hebesätze für Wohn- und Nichtwohnimmobilien ablesen lässt.

Situation im Kreis

Auch in den übrigen kreisangehörigen Kommunen des Kreises Wesel finden derzeit gleichgelagerte Entscheidungsprozesse statt, die aufgrund der Terminsituation der anstehenden Gremiensitzungen noch nicht alle abgeschlossen sind. Bislang ist anhand der bereits veröffentlichten Vorlagen noch kein einheitliches Bild erkennbar: Von den 13 kreisangehörigen Kommunen haben bislang drei (Wesel, Kamp-Lintfort und Voerde) Drucksachen veröffentlicht, die die Anwendung differenzierter Hebesätze vorschlagen. Sieben Verwaltungen schlagen bislang die Anwendung einheitlicher Hebesätze vor, überwiegend mit der vom Finanzministerium vorgeschlagenen, aufkommensneutralen Anpassung. Dabei zeichnet sich ab, dass naturgemäß vor allem die Kommunen, die mit den oben beschriebenen starken Spreizungen der differenzierten Hebesätze und somit den deutlichsten zu erwartenden Effekten konfrontiert sind, diese auch anwenden wollen (s. auch Anlage 1).

Fazit

Das nun zu lösende Problem der übermäßigen Lastenverschiebung war bereits während des Gesetzgebungsprozesses des Landes zur Grundsteuerreform absehbar und hätte folglich auch rechtzeitig und rechtssicher durch entsprechende Modifikation der Berechnungsmethodik der Messbeträge vermieden werden können. Dies ist nicht erfolgt und das Land hat sich auch einer nachträglichen Korrektur an dieser Stelle verweigert. In der Konsequenz liegt es nun bei den Kommunen, individuell die jeweils bestmögliche Lösung vor Ort zu beschließen und ebenso gegebenenfalls damit verbundene Risiken zu tragen. Denn obwohl das Land sich nach außen als sehr überzeugt von der Rechtssicherheit seiner Gesetzgebung darstellt, lehnt es doch jedwede Übernahme von Ausfallgarantien für den gegenteiligen Fall ab.

So bleibt die Entscheidung für den Beschluss zur Anwendung differenzierter Hebesätze, wie in der Drucksache 17/861 von der Verwaltung vorgeschlagen, zwar unter Berücksichtigung sowohl der Interessen der Bürgerinnen und Bürger, als auch der Haushaltsräson letztlich die Variante mit der breitesten Akzeptanz, wird aber im vollen Bewusstsein der vorgeschilderten, teilweise kaum bezifferbaren Unwägbarkeiten zu treffen sein.

Anlage(n):

(1) Übersicht Kreis Wesel